

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, julio de 2014																							
Código de Proyecto	Proyecto N° 2.13.01																							
Denominación del Proyecto	Sistema global de mantenimiento preventivo y correctivo de las escuelas. Plan SIGMA.																							
Período examinado	Año 2012																							
Programas auditados	Programa 57 Administración de Mantenimiento Proyecto 11 Obra 51 Plan SIGMA																							
Unidad Ejecutora	672 Subsecretaria de Gestión Económico Financiera y Administración de Recursos - 578 Dirección General de Mantenimiento																							
Objeto de la auditoría	Programa 57 Administración de Mantenimiento Proyecto 11 Obra 51 Plan SIGMA (Sistema global de mantenimiento preventivo y correctivo de las escuelas)																							
Objetivos de la auditoría	Controlar la adecuación legal, financiera y técnica de los procesos de contratación y el ajuste de la realización del mantenimiento a los requisitos contractuales y relevar las condiciones edilicias de los establecimientos educativos del período 2012.																							
Presupuesto	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">Unidad Ejecutora 578 Programa 57 Proyecto 11 (SIGMA)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Código</th> <th>Crédito de Sancion</th> <th>Crédito Vigente</th> <th>Devengado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">AÑO 2012</td> <td>FF11 Tesoro de la Ciudad</td> <td>\$ 155.000.000,00</td> <td>\$ 195.292.800,00</td> <td>\$ 191.207.025,13</td> </tr> <tr> <td>FF14 Transferencias Afectadas</td> <td>\$ 0,00</td> <td>\$ 12.390.921,00</td> <td>\$ 11.982.383,31</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>\$ 155.000.000,00</td> <td>\$ 207.683.721,00</td> <td>\$ 203.189.408,44</td> </tr> </tbody> </table> <p>Fuente: Elaborado por AGCBA con datos extraídos de la ley de Presupuesto para el año 2012 y de los datos obtenidos de la OGESE para el año 2012.</p>	Unidad Ejecutora 578 Programa 57 Proyecto 11 (SIGMA)						Código	Crédito de Sancion	Crédito Vigente	Devengado	AÑO 2012	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 155.000.000,00	\$ 195.292.800,00	\$ 191.207.025,13	FF14 Transferencias Afectadas	\$ 0,00	\$ 12.390.921,00	\$ 11.982.383,31	TOTAL	\$ 155.000.000,00	\$ 207.683.721,00	\$ 203.189.408,44
Unidad Ejecutora 578 Programa 57 Proyecto 11 (SIGMA)																								
	Código	Crédito de Sancion	Crédito Vigente	Devengado																				
AÑO 2012	FF11 Tesoro de la Ciudad	\$ 155.000.000,00	\$ 195.292.800,00	\$ 191.207.025,13																				
	FF14 Transferencias Afectadas	\$ 0,00	\$ 12.390.921,00	\$ 11.982.383,31																				
	TOTAL	\$ 155.000.000,00	\$ 207.683.721,00	\$ 203.189.408,44																				
Alcance	<p>El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de auditoría externa aprobadas por Resolución N° 161/00 de la A.G.C.B.A. Se efectuaron los procedimientos respectivos. La revisión se practicó de la siguiente manera:</p> <p>✓ Análisis de las contrataciones. Criterios de selección de la muestra.</p> <p>De un universo de 25 contrataciones informadas (\$363.304.134,29), se procedió a seleccionar una muestra de 13 expedientes por un total de \$211.717.422,33; siendo la misma representativa de un 58.28% del universo. El criterio de selección fue en función de su significatividad económica y a criterio del auditor. Para éste último se tuvo en cuenta</p>																							

que estuviesen representados:

- Todos los servicios de mantenimiento contratados: Planes Integrales, Comunes y las MOM. (Ver Aclaraciones Previas).
- Todas las comunas que integran la CABA.
- Todos los proveedores informados.

✓ Análisis legal y técnico :

La muestra está conformada por 13 contrataciones que suman un monto de \$211.717.422,33 (Anexo III Muestra). De las 13 contrataciones, 10 fueron puestas a disposición, lo que representa el 63,3% (\$ 134.015.009,83) del total de la muestra. (Ver Limitaciones al Alcance).

Para el análisis técnico, se tomó la misma muestra de contrataciones. Debido a que cada contratación agrupa a varios establecimientos educativos, se efectuó una sub muestra de edificios (Anexo IV Sub Muestra) a fin de verificar en cada uno el cumplimiento del servicio de mantenimiento.

El criterio de selección de la Sub muestra fue elegir dos edificios por cada contratación, y que ellos sean, el de mayor y el de menor superficie. Bajo este criterio se visitaron 19 edificios.

Se detalla en el presente informe, los aspectos técnicos relevantes de cada establecimiento visitado, en forma particular acompañado con documentación fotográfica. (Anexo VI Fotos)

✓ Análisis contable:

La muestra contable está conformada por las 13 contrataciones. (Anexo III Muestra). Sobre un universo de 26 carpetas de pago (correspondientes al período Enero y Diciembre 2012), se pusieron a disposición su totalidad. De todas ellas se verificó:

- Análisis contable de la Muestra Legal-Técnica. (Ver Comentarios Particulares de cada contratación)
- Firma del inspector en certificados de abono de mantenimiento.
- Facturación.
- Documentación presentada por los contratistas para autorizar pagos.
- Órdenes de pago.
- Retenciones del impuesto a las ganancias e ingresos brutos.

Período de desarrollo de tareas de auditoría	Las tareas de campo se realizaron desde el 14 de Agosto de 2013 hasta el 14 de Noviembre de 2013, iniciándose las visitas a los establecimientos el 03 de octubre de 2013 y finalizando el 12 de Noviembre de 2013.
Limitaciones al alcance	<p>No se pudo efectuar el análisis legal y técnico de 3 contrataciones, por no haber sido puestos a disposición los expedientes respectivos, a saber:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Expediente N°: 1.436.842/2010. Licitación N° 54. Empresa Mantelectric- Riva (UTE). Monto del contrato: \$ 22.127.519,44; 2. Expediente N°: 1.436.724/2010. Licitación N° 66. Empresa Mejores Hospitales S.A. Monto del contrato: \$ 21.780.760,59 3. Expediente N°: 1.436.759/2010. Licitación N° 68. Empresa Sehos S.A. Monto del contrato: \$ 33.794.132,47. <p>Dichas limitaciones representan un 36,7 % (\$ 77.702.412,50) del total de la muestra.</p>
Aclaraciones Previas	<p>Para facilitar la lectura y comprensión del análisis se agrego en este apartado un Anexo VIII “Glosario” que contiene un listado con palabras de uso frecuente.</p> <p>Además se agrego un detalle de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Normativa aplicable ➤ Circuito SAP. Descripción de casos especiales. Uso de materiales no frecuentes
Observaciones	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Control interno <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Del análisis del Universo de contrataciones</i> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Se verificó que en el 68% (17 contrataciones) de las 25 informadas, no hay coincidencia entre los datos informados por el organismo y los ingresados en el SIGAF en lo que respecta a las comunas que le corresponde a cada licitación. 2.- Se verificaron dos contrataciones, dentro del presupuesto analizado, que no fueron informadas. ➤ Aspectos Presupuestarios y contables <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>De la ejecución presupuestaria</i> <ol style="list-style-type: none"> 3.- Se verificó en el programa 57 proyecto 11 (Plan SIGMA), una sub-ejecución presupuestaria de 2,16% (\$4.494.312,56) del crédito vigente

	<p>en el ejercicio 2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ De la ejecución presupuestaria relacionada al Inciso 6.9.2 “Anticipo a Proveedores” <p>4.- No pudo constatar la existencia de los Actos Administrativos que aprueben los Anticipos Financieros otorgados a los proveedores (inciso 6.9.2), según el presupuesto del programa, para el año 2012.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ De los Certificados de cumplimiento de Mantenimiento – Análisis del circuito administrativo de pago- <p>5.- Se verificó que, en el 100% de las carpetas de pago seleccionadas para este análisis, existe una demora promedio de 55 días desde que el certificado es presentado por la contratista, hasta la fecha en que es enviado a la Dirección General de Contaduría para su posterior pago</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aspectos Legales <p>6.- Se verificó que en el 30 % (3 casos) de 10 aplicables, no consta en la actuación el Acta de Inicio de tareas, fecha a partir de la cual comienza a computarse el plazo contractual.</p> <p>7.- Se verificó que en el 60 % (6 casos) de 10 aplicables, no coincide el monto de la contratación informado por el organismo auditado con el relevado en la actuación.</p> <p>8.- Se verificó que en el 30 % (3 casos) de 10 aplicables, no coinciden las comunas informadas por el organismo auditado con las relevadas en la actuación.</p> <p>9.- Se verificó que en el 100% (13 casos) en los que se informaron Redeterminaciones de Precios y Materiales No Frecuentes, no consta en los expedientes principales la documentación correspondiente.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aspectos técnicos <ul style="list-style-type: none"> ✓ De la falta de reconocimiento al Valor Arquitectónico Patrimonial Edificio. <p>10.- En el 5% (1 caso) de los 19 establecimientos visitados, se verificó que el edificio tiene valor histórico patrimonial y no se le asignó una empresa especialista en este tipo de construcciones. Para otros edificios de estas características se consideró este aspecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ En la elaboración del Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares de Mantenimiento. (PETM) <p>11.- Las tareas que se detallan en el Anexo “Rutinas de Mantenimiento”, son comunes para todos los edificios, sin contemplar las diferencias de superficies que hay entre ellos. A modo de ejemplo:</p> <p>12.- Hay especificaciones descriptas en el PETPM que resultan generales, imprecisas e incompletas. Esto se verificó en el listado de</p>
--	---

Rutinas de Mantenimiento Obligatorio y en la descripción de las responsabilidades de las partes. Tal es el caso de:

- ❑ La limpieza de pluviales, que corresponde a un mantenimiento preventivo, no forma parte del listado de rutinas obligatorias. A pesar de esto, se verificó que en los listados de rutinas de mantenimiento dicha tarea aparece.
- ❑ El Relevamiento e Inventario inicial exigido por PETPM no contempló registro fotográfico. Este permitiría comparar el grado de mejoramiento del edificio luego de transcurridos dos años de vigencia del contrato.
- ❑ No se previó un sistema que registre la presencia del Inspector de la DGAM en el establecimiento, imposibilitándose constatar la periodicidad con que el Inspector se hace presente, para aprobar los trabajos ejecutados, o bien para efectuar los avisos correctivos. Solo en 3 de los 19 establecimientos visitados, los directivos implementaron por iniciativa propia, un libro de registro.
- ❑ No se previó un registro en los establecimientos, en el que la empresa deje asentado cada uno de los servicios realizados, ya sean preventivos o correctivos. El mismo serviría para constatar la veracidad de los reportes semanales y/o mensuales solicitados por pliego.

✓ **En los Procedimientos de los Avisos de Mantenimiento**

En estos casos se tuvo en cuenta la cantidad de edificios visitados.

13.- En el 42 % (8 casos) de los 19 establecimientos visitados, los directivos de los establecimientos, utilizaron el Call Center para ingresar Avisos de Mantenimiento, no obteniendo respuestas satisfactorias, ya sea porque:

- Los llamados telefónicos no son atendidos.
- Los avisos registrados no son resueltos.

14.- En el 100% de los establecimientos visitados, los directivos no disponen del listado de las tareas preventivas obligatorias contratadas (Anexo "Rutinas de Mantenimiento") para poder efectuar los Avisos/Reclamos respectivos.

✓ **En el cumplimiento del Pliego de Especificaciones Técnicas Particulares de Mantenimiento —PETPM—**

15.- En el 100% (10 casos) se verificó que hay algunas Rutinas de Mantenimiento Preventivo que no se cumplen. (Ver detalles en los comentarios técnicos de cada edificio y Anexos N° VII Fotos).

16.- En el 50 % (5 casos) de las 10 empresas, el Aviso Correctivo

	<p>solicitado por el Inspector no fue resuelto, o bien se ejecutó luego de reiterados reclamos.</p> <p>17.- En el 80% (8 casos) de las 10 empresas analizadas, las contratistas no recibieron las sanciones correspondientes por no haber cumplido con las Rutinas de Mantenimiento preventivo y/o solicitudes de Mantenimiento Correctivo. Solo en dos casos las empresas recibieron sanciones. Ellas son: Dalkia - Lanusse (UTE) (Licitación Pública N°65) y Vidogar Construcciones SA (Plan Integral 3.1).</p> <p>✓ En la Prestación del servicio</p> <p>18.- En el 11 % (2 casos) de los 19 establecimientos visitados, se verificó que la desinsectación, desratización y desinfección efectuada es insuficiente. Ambos edificios están próximos a amplios espacios verdes y tienen sectores en obra. Los establecimientos son mantenidos por las empresas:</p> <p>19.- En el 11% (2 casos) de los 19 establecimientos visitados, no hay constancia en el establecimiento de los resultados de las limpiezas de tanque efectuadas por la empresa. En uno de ellos, la documentación presentada, pertenece a otro edificio y en el otro no la tienen. Los establecimientos son mantenidos por las empresas:</p> <p>20.- En el 60 % (6 casos) de las 10 empresas analizadas, se verificaron tareas de mantenimiento efectuadas con materiales de menor calidad.</p> <p>21.- En el 29% (2 casos) de las 7 empresas analizadas que pertenecen a Planes Comunales, se verificó que en los edificios de mayor superficie, si bien destinan personal en forma diaria, el mismo no tiene la supervisión suficiente, encontrándose tareas contratadas sin ejecutar.</p>
<p>Conclusión</p>	<p>De la auditoría realizada a la Dirección General de Administración de Mantenimiento sobre el funcionamiento del Plan SIGMA, se concluye lo siguiente:</p> <p>Si bien se considera de utilidad la implementación de un Sistema Global, que planifique y programe las actividades de mantenimiento de las escuelas, resulta necesario mejorar algunas falencias halladas en el presente informe, para optimizar el servicio.</p> <p>Para las sucesivas licitaciones, es necesario elaborar Pliegos más precisos, que detallen con mayor claridad las tareas y que contemplen la magnitud del mantenimiento que la prestadora debe hacer en cada edificio, en forma proporcional con la superficie y el grado de deterioro en que se encuentra.</p> <p>Asimismo incorporar mecanismos de control, que permitan constatar y evaluar el desempeño de los Inspectores de Mantenimiento en cada Edificio Escolar, ya que la Inspección es responsable del cumplimiento del pliego, certifica la ejecución de los trabajos contratados, y en caso de detectar incumplimientos, es quien aplica las penalidades.</p> <p>Es de destacar que efectuando trabajos de mantenimiento preventivos y correctivos de manera sistemática, con frecuencias programadas y una</p>

	<p>correcta inspección, se evitan los deterioros que conducen a futuras obras de mayor envergadura.</p> <p>Por otra parte, si bien las autoridades de los establecimientos no tienen la función de controlar ni de certificar las tareas ejecutadas, son junto a los Inspectores quienes solicitan el Aviso, por tal motivo es de suma utilidad que conozcan el alcance de la contratación para poder efectuar el reclamo de las tareas no ejecutadas.</p> <p>Con respecto a la confección de las actuaciones, es de suma utilidad para la gestión de la propia dependencia y para los controles posteriores, que cada uno de los expedientes que conforman la contratación, contenga en una única actuación todos los actos administrativos vinculados a ella.</p>
--	---